

Modifications du PLU suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA)											
AVIS À L'ORIGINE DE LA DEMANDE	INTITULÉ DE LA DEMANDE	N°	OBJET DE LA DEMANDE	SUITE DONNÉE À LA DEMANDE	JUSTIFICATIONS APPORTÉES	DOCUMENTS DU PLU À MODIFIER					
						RP	PADD	PZ	REG	OAP	Annexes
Avis de l'État <i>Avis favorable sous réserves</i>	Population et logement	1	Le projet de PLU ne comprend pas la démonstration chiffrée de la densité humaine des espaces urbanisés escomptée à l'horizon 2030, correspondant aux espaces urbanisés de 2012 auxquels s'ajoutent les extensions urbaines du présent projet de PLU. Afin de répondre aux objectifs de densification fixés par le SDRIF, il conviendra d'apporter les justifications de l'évolution des capacités d'accueil entre 2012 et 2030.	OUI	Le rapport de présentation est complété avec les justifications sur l'évolution des capacités d'accueil entre 2012 et 2030 : Avec la production de 144 logements et le maintien du niveau de l'emploi dans l'ensemble des espaces urbanisés à l'horizon 2030, le projet communal permet d'atteindre une densité humaine des espaces urbanisés en 2030 de 38,8, soit une augmentation de 16% par rapport à 2012.	X					
	Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	2	En vertu de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit analyser la consommation des espaces agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'approbation du PLU ou depuis la dernière révision. Il conviendra d'analyser la consommation des espaces agricoles et forestiers constatée au cours des dix dernières années.	OUI	Le rapport de présentation est complété avec l'analyse de la consommation des espaces agricoles et forestiers constatée au cours des dix dernières années : d'après la comparaison du Mode d'Occupation du Sol 2008 et de celui de 2017, la superficie des espaces urbanisés est passé de 111,1 à 112,88 hectares, soit une augmentation de 1,78 hectares au cours des dix dernières années.	X					
	Inventaires des capacités de stationnement	3	En vertu de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés. de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités». Or, il est constaté que cet élément est peu explicité dans le rapport de présentation, notamment en matière de véhicules hybrides ou électriques et de vélos. Il convient d'effectuer l'inventaire de tous les types de stationnement public et leur possible mutualisation.	OUI	Le rapport de présentation est complété par un inventaire de tous les types de stationnement public et de leur possible mutualisation.	X					
	Espaces naturels Zone N, NI et Nzh ENS et Zone Natura 2000	4	En vertu de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter les zones naturelles. agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : des constructions. des aires d'accueil destinés à l'habitat des gens du voyage. des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ». Le périmètre du STECAL du bois de l'Épinette double l'emprise des constructions existantes. Ceci va à l'encontre du principe d'un secteur de capacité limitée. Il est nécessaire de réduire son périmètre.	OUI	Le secteur NI du bois de l'Épinette est réduit à l'emprise des constructions existantes et d'une bande de 1000 m2 au sud. Le reste du secteur est classé en zone naturelle N.	X		X			
Avis de l'État - Annexe 2 <i>Erreurs ponctuelles, modifications souhaitées et identification des thèmes qui auraient mérité d'être davantage développés</i>	Prise en compte des risques naturels et des nuisances <i>Inondations</i>	5	La Commune n'est pas intégrée à un Territoire à Risque Important d'inondations. Cependant, le projet de PLU doit prendre en considération les objectifs et les orientations du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) pour l'aménagement. Les quatre grands objectifs du PGRI sont : - Réduire la vulnérabilité des territoires, - Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages, - Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés - Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque. Ces objectifs ont été déclinés en 63 dispositions. Certaines d'entre elles ont trait aux documents d'urbanisme. Elles ont fait l'objet d'une note synthétique de la délégation de bassin Seine Normandie en décembre 2017. Pour mémoire, les documents d'urbanisme approuvés ou révisés après l'approbation du PGRI (23/12/15) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions de ce dernier (articles L. 131-1 (SCoT), L. 131-7 (PLU(i))/ cartes communales en l'absence de SCoT) et L.123-2 (SDRIF) du Code de l'urbanisme). Il est préconisé d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. Néanmoins, il est nécessaire de prendre garde aux autres aléas pouvant être impactés par cette mesure et de préciser les secteurs à éviter (secteurs de retrait-gonflement des argiles, dissolution du gypse, carrières et cavités souterraines).	OUI	Le règlement est complété.				X		

Prise en compte des risques naturels et des nuisances <i>Aléa retrait-gonflement d'argile</i>	6	État initial de l'environnement, page 42, au point « Aléa retrait-gonflement des argiles », la commune citée à la fin du premier paragraphe n'est pas la commune concernée par le présent PLU. En effet, les secteurs urbanisés ne sont pas ceux de la commune d'Us, mais ceux de Chars. Contrairement à ce qui est indiqué, certains secteurs urbanisés sont soumis à un aléa moyen retrait-gonflement des argiles ce qui est un risque notable pouvant avoir des conséquences sur le bâti.	OUI	Le rapport de présentation est corrigé.	X						
Prise en compte des risques naturels et des nuisances <i>Carrières et cavités souterraines</i>	7	Au point « Carrières et cavités souterraines », il conviendra de préciser que les périmètres présentés sont des périmètres dit « R 111-3 » (ancien article du code de l'urbanisme), valant plan de prévention des risques naturel et donc servitude d'utilité publique.	OUI	Le rapport de présentation est complété.	X						
	8	À la suite et au chapitre «4.3.6 La prise en compte des risques et nuisances», il conviendra d'ajouter un paragraphe sur les périmètres de carrière non réglementaire mais identifiés sur le territoire communal à partir de la carte des contraintes du sol et du sous-sol annexée au présent avis. Ces zones appellent une attention particulière dans le cadre du PLU. Il importe en effet que le rapport de présentation fasse bien apparaître de quelle façon ce risque est pris en compte.	OUI	Le rapport de présentation est complété.	X						
Prise en compte des risques naturels et des nuisances <i>Dissolution du gypse</i>	9	Il conviendra d'ajouter un paragraphe sur l'aléa dissolution du gypse pouvant s'inspirer du paragraphe suivant : « <i>Dissolution naturelle du gypse : Le territoire communal comporte des secteurs susceptibles d'être soumis à la dissolution naturelle du gypse. Le gypse ou pierre à plâtre, est composé de sulfate de chaux, instable au contact de l'eau. Après son dépôt. la couche rocheuse, facturée, peut fait l'objet d'une érosion interne (dissolution) responsable de cavités. Ces cavités naturelles sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus provoquant des désordres en surface (affaissement, effondrement).</i> »	OUI	Le rapport de présentation est complété.	X						
Prise en compte des nuisances sonores	10	Conformément à l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme, il convient d'intégrer l'arrêté préfectoral n°01-144 du 26 juin 2001 portant sur le classement des infrastructures de transport terrestre au titre de la lutte contre le bruit. Le rapport de présentation pourra signaler l'existence de nuisances sonores liées aux RD 188 et RD 915 classées en catégories 3 et 4 par cet arrêté.	OUI	Le rapport de présentation est complété. Les annexes sont complétées pour intégrer l'arrêté préfectoral n°01-144 du 26 juin 2001 portant sur le classement des infrastructures de transport terrestre au titre de la lutte contre le bruit.	X						X
Zone 2AUi	11	La zone 2AUi est à vocation artisanale et industrielle. Elle est située en partie dans la zone jaune (non constructible) du PNRVF. Aussi, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera soumise à deux contraintes : - la révision du PLU ou la modification avec délibération motivée ; - la révision de la charte du PNRVF en 2022. Le projet étant situé à l'entrée du bourg, il conviendra de porter une attention particulière à l'insertion paysagère.	OUI	Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi sont précisées dans le rapport de présentation, le règlement et l'OAP.	X			X	X		
Espaces naturels Zone N, NI et Nzh ENS et Zone Natura 2000	12	Le rapport de présentation affiche une surface totale de la zone NI de 2 hectares. Or, il s'agit de la surface autour de l'étang à la Chapelle de Neuilly. Il semble que la surface du bois de l'Épinette (environ 4 hectares) n'ait pas été prise en compte dans le projet de PLU. Il conviendra de présenter un document avec les surfaces réelles pour chaque site.	OUI	Le rapport de présentation est modifié en indiquant la surface totale de la zone NI, prenant en compte la superficie de chaque secteur.	X						
Réseau d'assainissement des eaux usées	13	Concernant le réseau d'assainissement, deux systèmes de traitement des eaux usées cohabitent, un collectif et un autonome. L'assainissement collectif est géré par la commune qui assure la collecte, le transport et la gestion des eaux usées. Le projet de PLU n'évalue pas les besoins futurs ainsi que les capacités des réseaux à assurer ces besoins. Or, cet enjeu aurait dû être abordé dans le rapport de présentation et développé dans l'évaluation environnementale (effets cumulés).	OUI	Le rapport de présentation est complété : La station d'épuration actuelle est prévue pour 2 300 habitants (à confirmer). Le PLU délimite l'emplacement réservé n°6, d'une superficie de 6 300 m2, au bénéfice de la commune, en vue de l'extension de cette station d'épuration.	X						
Prise en compte des risques naturels et des nuisances <i>Inondations</i>	14	Il convient d'ajouter dans le règlement (page 9), au paragraphe « prise en compte des risques naturels », les dispositions suivantes relatives au risque d'inondations pluviales : « <i>Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des axes de ruissellement. Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenu en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du talweg toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 mètres par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée. Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs</i> ».	OUI	Les dispositions générales du règlement sont complétées par les dispositions relatives au risque d'inondations pluviales.				X			

	Prise en compte des risques naturels et des nuisances <i>Nuisances sonores</i>	15	Dans la partie « Dispositions générales » du règlement, il est souhaitable de rappeler la nécessité de prendre en compte les nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres, et par suite de respecter les règles d'isolation acoustique.	OUI	Les dispositions générales du règlement sont complétées par la prise en compte des nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres.				X		
	Ressource en eau	16	Il conviendra de préciser que l'arrêté préfectoral n°07-096 du 16 juillet 2007 relatif au captage de Chars « Albiens » (cité page 9 du règlement) a été modifié par l'arrêté 11°2018-1411 du 21 décembre 2018.	OUI	Le règlement est précisé.				X		
	Prise en compte des risques naturels et des nuisances <i>Qualité de l'air</i>	17	Une attention particulière pourrait être apportée dans la partie « Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions » dans la partie concernant la végétalisation des espaces verts afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques. Le guide d'information végétation en ville du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA), disponible sur le site : www.pollens.fr, pourrait être annexé au PLU.	OUI	La partie « Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions » du règlement de toutes les zones est complétée. Le lien du site sur lequel est disponible le guide d'information végétation en ville du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) est mentionné dans le règlement.				X		
	OAP n°1 Ferme du Clos Caillet	18	Il conviendra de rappeler que l'OAP 1 est soumise aux nuisances sonores de la RD 915. Les règles d'isolation acoustique précisées par l'arrêté du 23 juillet 2013 devront donc s'appliquer aux futurs logements.	OUI	L'OAP est complétée par un renvoi à la réglementation aux règles d'isolation acoustique précisées par l'arrêté du 23 juillet 2013.	X				X	
	OAP n°2 du transfert de la minoterie en ZONE 2AUi	19	Il conviendra de rappeler que l'OAP 2 est soumise aux nuisances sonores de la RD 915. Les règles d'isolation acoustique précisées par l'arrêté du 23 juillet 2013 devront donc s'appliquer aux futurs logements.	OUI	L'OAP est complétée par un renvoi à la réglementation aux règles d'isolation acoustique précisées par l'arrêté du 23 juillet 2013.	X				X	
	Prise en compte des risques technologiques et des nuisances	20	Il convient de faire apparaître les périmètres dits « R 111-3 » sur le plan de zonage. En effet, l'article R.151-34 du code de l'urbanisme stipule que « dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature. permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».	OUI	Les périmètres dits « R 111-3 » sont représentés sur le plan de zonage.	X		X			
	Prise en compte des risques naturels et des nuisances <i>Nuisances sonores</i>	21	Il conviendra d'annexer au PLU l'arrêté préfectoral n°01-144 du 26 juin 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestre dans la commune de Chars au titre de la lutte contre le bruit (ci-joint).	OUI	Les annexes sont complétées.						X
		22	Il conviendra d'annexer au PLU l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.	OUI	Les annexes sont complétées.						X
	Erreur matérielle	23	Au paragraphe concernant la préservation de la qualité des milieux (page 13), il s'agit du Moulin de Noisement et non de Noisemont. Il conviendra de corriger le document.	OUI	Le résumé non technique est corrigé.	X					
Avis du Parc Naturel Régional du Vexin Français (PNRVF) <i>Remarques à intégrer pour l'approbation du PLU</i>	Population et logement	24	Le devenir du corps de ferme le long de la rue de Gisors est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le projet gagnerait à encadrer également le devenir des autres corps de ferme présent sur la commune. En effet, bien que certaines de ces fermes soient encore en activités, la possibilité de changement de destination permises en zone Agricole leur offre un potentiel de développement futur non négligeable, qu'il paraît nécessaire d'encadrer pour respecter les engagements de l'article 3 de la Charte du Parc. C'est notamment le cas du corps de ferme présent sur le hameau de Bercagny. Pour les corps de fermes pour lesquels est autorisé un changement de destination en zone Agricole, il conviendrait à minima de préciser quelles sont les destinations autorisées et celles qui sont interdites, et idéalement de formaliser des Orientations d'Aménagement et de Programmation dédiées, combinées aux prescriptions au titre du patrimoine identifié.	OUI	Le règlement du PLU est modifié pour préciser les destinations et sous-destinations autorisées dans le cadre du changement de destination des fermes : habitations, artisanat et commerce de détail, hébergement touristique, bureau.	X			X		
	OAP n°1 Ferme du Clos Caillet	25	Il y a une erreur sur l'emprise foncière de l'OAP « ferme du Clos Caillet » dans le règlement graphique. L'OAP indique que les parcelles concernées sont la AD 251 et la AD 341 alors que le règlement graphique n'inclut que la parcelle AD 251. Bien que cette parcelle soit située en zone Naturelle, elle est incluse dans cette OAP et doit donc être représentée comme telle dans le règlement graphique.	OUI	Le plan de zonage est corrigé : le périmètre de l'OAP est étendu à la parcelle AD 341.	X		X			

OAP n°2 du transfert de la minoterie en ZONE 2AU _i	26	Le projet anticipe le développement de l'activité de minoterie des Moulins de Chars, en envisageant son extension sur le plateau Est de la Commune au travers d'une zone 2AU _i dédiée. Bien que ce maintien de l'activité de la minoterie soit inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il paraît insuffisamment justifié dans le rapport de présentation. Les raisons pour lesquelles l'activité aurait la possibilité de se déployer sur ce secteur et sur une surface plus importante que celle existantes ne sont pas indiquées. Pour ne pas nuire à la solidité juridique du document, il est recommandé d'accentuer les justifications du développement de l'activité de la minoterie, et de cette éventuelle extension de l'urbanisation, dans le rapport de présentation.	OUI	Dans le rapport de présentation, les justifications de la délimitation de la zone 2AU _i et de l'OAP n°2 sont complétées en mentionnant les contraintes liées au nombre de camions autorisés par jour sur le passage à niveau et par le maniement des camions et l'accessibilité au site de la minoterie dans le centre-bourg.	X						
Emplacements réservés	27	L'ER n°1 est destiné à l'extension du cimetière alors que sa délimitation sur le règlement graphique se trouve être sur une extension déjà réalisée.	OUI	La délimitation de l'ER n°1 est corrigée.	X		X	X			
	28	L'ER n°5 représente votre volonté d'étendre les terrains de sports. Outre le fait qu'il soit d'une surface sans doute trop importante, environ 1,5 ha, les justifications apportées sont inappropriées et donc insuffisantes au regard de la consommation d'espace envisagée.	OUI	La superficie de l'ER n°5 est divisée par deux et sa délimitation est inscrite au plus près des équipements scolaires existants.	X		X	X			
Espaces urbains Zones Ua et Ub	29	Nous suggérons de revoir les règles sur les clôtures dans le règlement des zones Ua, Ub (voir en annexe du présent avis les recommandations du Parc en termes de règles de clôtures en zone urbaine).	OUI	Le règlement des zones urbaines Ua et Ub est modifié avec les règles sur les clôtures en zone urbaine fournies en annexe de l'avis du PNR.	X			X			
Espaces agricoles Zones A, Am et Ap	30	Les règles actuelles sur les clôtures en zone A et N de ces zones paraissent trop permissives, voire inexistantes. Or, sur ces espaces très ouverts et étendus, la réglementation des clôtures devrait être stricte pour conserver le caractère naturel et paysager du Vexin.	OUI	Le règlement des zones agricoles A, Am et Ap est modifié avec les règles sur les clôtures en zone agricole fournies en annexe de l'avis du PNR.	X			X			
Espaces naturels Zones N, NI et Nzh	31	Aussi, il est demandé de revoir les règles sur les clôtures dans le règlement des zones A et N (voir les recommandations du Parc en termes de règles de clôtures en en zone agricole et naturelle en annexe de l'avis).	OUI	Le règlement des zones naturelles N, NI et Nzh est modifié avec les règles sur les clôtures en zone naturelle fournies en annexe de l'avis du PNR.	X			X			
Espaces agricoles Zones A, Am et Ap	32	La délimitation de la zone agricole doit être reconsidérée suivant la répartition proposée par la Commission Urbanisme du PNRVF.	NON	Les élus de la commune ne souhaitent pas revenir sur la délimitation des zones A, Am et Ap, élaborée dans le cadre d'un travail en concertation entre la commune, le PNR et les services de l'État (DDT, ABF).							
	33	Il est suggéré de mentionner l'interdiction des ouvrages de superstructures dans la zone Ap de votre règlement, en page 62.	OUI	Le règlement est modifié : les ouvrages de superstructures sont interdits en zone Ap.	X			X			
	34	Il conviendrait d'imposer aux nouvelles constructions autorisées dans les zones A et Am la constitution d'une trame végétale arbustive épaisse (c'est-à-dire ne se limitant pas à une haie périphérique) de type « ceinture verte », dans l'esprit des articles 3 et 5 de la Charte.	OUI	Le règlement est modifié : la constitution d'une trame végétale arbustive épaisse de type « ceinture verte » est imposée aux nouvelles constructions en zone A et Am.	X			X			
Espaces naturels Zone N, NI et Nzh ENS et Zone Natura 2000	35	L'intégralité des deux entités du « Site à chiroptères du Vexin français » doit être inclus dans la zone N du règlement graphique afin de mettre en exergue le caractère naturel et écologique de ces deux secteurs. Il serait également judicieux d'identifier ces deux secteurs au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour indiquer la nécessité de protéger ces cavités, à la fois en tant que patrimoine d'intérêt écologique et également patrimoine culturel, et en protégeant aussi bien les entrées que les surfaces correspondantes du plateau.	OUI	Les entités du « Site à chiroptères du Vexin français » sont classées en zone naturelle N, exceptés les secteurs inclus dans la partie urbanisée. Les EBC sont levés sur ces secteurs qui sont classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.	X		X	X			
	36	Les descriptions et prescriptions associées aux éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont parfois mal adaptées et pourraient être reprises avec l'aide des services du Parc.	OUI	Les descriptions et prescriptions associées sont précisées avec l'aide des services du PNR.				X			
Espaces boisés	37	Nous vous demandons de reconsidérer les outils de protection mobilisés par votre projet de PLU sur les secteurs boisés de l'ensemble de la Commune. En effet, le règlement graphique délimite certains secteurs boisés comme Espace Boisés Cassés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Certains de ces EBC s'avèrent être mal délimités et/ou pas pertinents selon les secteurs. Dans plusieurs cas, une identification comme éléments boisés à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme suffirait.	OUI	Les EBC sont levés sur les secteurs de peupleraies en zone humide et sur les entités du « Site à chiroptères du Vexin français. »	X		X	X			

Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val-d'Oise (95) <i>Avis réservé</i>	Rapport de présentation	38	Le rapport de présentation met en exergue, à juste titre, la charte du PNR qui insiste sur la nécessité de protéger les terres agricoles et les espaces naturels, et d'assurer leur protection, évoquée rapidement dans l'analyse paysagère, avec comme grand principe le souci de maintenir les grandes structures paysagères et de limiter leur fragmentation, traduits par une volonté de valoriser les entités paysagères et de protéger le grand paysage. Force est de constater que l'objectif, repris aussi dans le PADD, ne paraît pas atteint dans la traduction du zonage et dans le règlement. L'analyse aurait eu vocation à être peaufinée et les points de vue remarquables identifiés sur le plan en page 28 nettement augmentés et argumentés au regard de la qualité paysagère des terrains agricoles qui entourent le bourg ancien sur le plateau. Il est à noter une incohérence entre la carte présente dans le PADD et celle du RP (cônes de vue).	OUI	La carte des cônes de vue dans le rapport de présentation est modifiée pour être en cohérence avec celle du PADD.	X					
	OAP n°1 Ferme du Clos Caillet	39	La cour a vocation à être préservée de toute zone de stationnement lors des projets futurs afin de conserver son entité.	OUI	Les orientations de l'OAP sont complétées pour assurer la préservation de la cour ouverte.	X				X	
		40	Les constructions protégées au PLU doivent conserver leur caractère rural lors des transformations futures.	OUI	Les orientations de l'OAP visent à préserver les qualités architecturales, urbaines et paysagères de la ferme dans le cadre du changement de destination.						
	OAP n°2 du transfert de la minoterie en ZONE 2AUi	41	Avis strictement défavorable sur cette OAP et sur la zone 2AUi. L'OAP est beaucoup trop floue et imprécise. Le terrain d'assiette est surdimensionné (plus de 55 000 m2) à l'écart de la minoterie existante. Autoriser à cet endroit d'éventuelles constructions de 45 mètres de hauteur maximum est trop permissif et inacceptable.	OUI	L'OAP est complétée par les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi. Les orientations sur la hauteur des constructions sont supprimées.	X				X	
	OAP n°3 relative aux espaces publics	42	L'OAP est schématique et ne donne aucun élément de programme ou d'orientation.	/	L'OAP ne peut être plus précise alors que le projet de la commune reste à préciser.						
	Espaces agricoles Zones A, Am et Ap	43	Les objectifs annoncés de protection des terres agricoles en maintenant de grandes structures paysagères et en limitant leur fragmentation, ne sont pas atteints dans la traduction du zonage et dans le règlement. De nombreuses zones précédemment situées en zonage naturel ND et notamment dans la partie est de la commune, ont été transformées dans le cadre du PLU en zone A, agricole et constructibles, sans tenir compte de leur qualité paysagère et sans aucune justification. Le zonage, tel qu'il est prévu, est contraire à la nécessité de protéger ces espaces de grande qualité en <i>open field</i> , et risque de produire à terme un mitage d'un grand espace rural et naturel, non construit. Une partie infime des espaces naturels et agricoles de la commune a été zonée en zone Ap, reconnaissant le caractère agricole de la zone, mais le rendant inconstructible. Ce zonage se justifie, sur le territoire communal, afin de répondre d'une part aux objectifs de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (nécessité de déterminer dans les PLU un équilibre entre le renouvellement urbain, le développement de l'espace rural d'une part et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, et la préservation de la qualité des milieux, sites et paysages naturels), et d'autre part à l'article 3 de la charte du PNRVF qui prévoit que les communes s'engagent, pour leurs documents d'urbanisme, à protéger les terres agricoles les plus sensibles sur le plan du paysage par un zonage et un règlement adapté. La qualité paysagère des terres agricoles qui entourent le village de Chars, situé en fond de vallon et dominé en périphérie, aussi bien à l'est qu'à l'ouest, par des espaces agricoles formés d'espaces ouverts dans un grand paysage justifie un tel zonage. La carte paysagère inter-service qui a été établie après une visite et un repérage précis de la commune (DDT95, DRIEE-IDF, PNRVF et UDAP) a été fournie à la mairie par la DDT dans le cadre du porter à la connaissance complémentaire et aurait du davantage servir de base à ce zonage. Il me paraît difficile de la remettre en cause dans le cadre de ce PLU qui n'en tient pas compte et qui prévoit de larges zones agricoles constructibles, antérieurement en zone N, qui justifiait un tel zonage dans le cadre du précédent POS. Sur ce point précis, je considère que ce PLU a de graves manquements et qu'il n'est pas acceptable et que le zonage nouveau est déprécié par rapport au zonage du PLU et nettement moins qualitatif. De plus, les limites séparatives entre zones A et Ap, notamment à l'est du centre ancien, sont arbitraires et artificielles.	NON	Les élus de la commune ne souhaitent pas revenir sur la délimitation des zones A, Am et Ap, élaborée dans le cadre d'un travail en concertation entre la commune, le PNR et les services de l'État (DDT, ABF).						
	Espaces naturels Zone N, NI et Nzh ENS et Zone Natura 2000	44	L'ensemble du zonage des zones naturelles nécessite d'être repris et ré-étudié, en référence à une meilleure analyse des espaces paysagers qui entourent le village.	OUI	Les entités du « Site à chiroptères du Vexin français » sont classées en zone naturelle N, exceptés les secteurs inclus dans la partie urbanisée.	X		X			

Dispositions générales du règlement	45	<i>Dispositions générales</i> Page 8 : faire référence non pas au SDAP mais à l'UDAP; l'avis conforme de l'ABF en abord de MH est conditionné à un accord qui lie l'autorité compétente ; le terme accord s'applique aussi pour les permis de démolir en site inscrit. Sur un plan réglementaire, l'instruction d'une demande d'autorisation en site inscrit est dans le champ de compétence de l'ABF qui peut solliciter en tant que de besoin le conseil et l'avis de la DRIEE.	OUI	Les dispositions générales du règlement sont corrigées.				X		
Espaces urbains Zone Ua	46	La règle autorisant aux « extensions des constructions principales implantées en Ua pouvant s'implanter en N » doit être précisée. La zone naturelle n'est pas destinée à être construite, notamment par des extensions de maisons.	OUI	Cette règle est supprimée.	X			X		
	47	La hauteur maximale d'une construction principale de 9 mètres au point le plus élevé pour celles implantées à l'alignement, même si les hauteurs des constructions environnantes peuvent être plus importantes, paraît démesurée et hors d'échelle par rapport au bâti existant de la commune.	NON	Les règles sur les hauteurs en zone Ua sont cohérentes avec les hauteurs des constructions existantes.						
	48	Plutôt que des peintures extérieures, les façades devront recevoir dans la mesure du possible des enduits. Privilégier le parement en pierre massive.	À préciser par la commune							
	49	Les toitures devront être en petites tuiles de terre cuite. Promouvoir l'utilisation de la petite tuile plate traditionnelle. Interdire l'utilisation de l'ardoise.	À préciser par la commune							
	50	Les toitures en mono-pente ou en toit-terrasse doivent être exceptionnellement autorisées. Pour les lucarnes et les châssis, préciser qu'ils seront en nombre limités.	OUI	Le règlement de la zone Ua est précisé : les toitures mono-pente ou toit-terrasse sont autorisés sur 25% de l'emprise au sol de la construction.	X			X		
	51	À l'alignement de la voie, tout mur en parpaings enduits doit être proscrit, car il ne correspond pas à la typologie des murs de clôture du village. Sur les autres limites, tout mur plein est à proscrire.	OUI	Le règlement de la zone Ua est modifié avec les règles sur les clôtures en zone urbaine fournies en annexe de l'avis du PNR.	X			X		
Espaces urbains Zone Ub	52	La hauteur maximale d'une construction principale de 9 mètres au point le plus élevé pour celles implantées à l'alignement, même si les hauteurs des constructions environnantes peuvent être plus importantes, paraît démesurée et hors d'échelle par rapport au bâti existant de la commune.	NON	Les règles sur les hauteurs en zone Ub sont cohérentes avec les hauteurs des constructions existantes.						
	53	Plutôt que des peintures extérieures, les façades devront recevoir dans la mesure du possible des enduits. Privilégier le parement en pierre massive.	À préciser par la commune							
	54	Les toitures devront être en petites tuiles de terre cuite. Promouvoir l'utilisation de la petite tuile plate traditionnelle. Interdire l'utilisation de l'ardoise En page 28, inversion des deux croquis des lucarnes.	À préciser par la commune							
	55	Les toitures en mono-pente ou en toit-terrasse doivent être exceptionnellement autorisées. Pour les lucarnes et les châssis, préciser qu'ils seront en nombre limités.	OUI	Le règlement de la zone Ua est précisé : les toitures mono-pente ou toit-terrasse sont autorisés sur 25% de l'emprise au sol de la construction.	X			X		
	56	À l'alignement de la voie, tout mur en parpaings enduits doit être proscrit, car il ne correspond pas à la typologie des murs de clôture du village ; sur les autres limites, tout mur plein est à proscrire.	OUI	Le règlement de la zone Ua est modifié avec les règles sur les clôtures en zone urbaine fournies en annexe de l'avis du PNR.	X			X		
Zone Ui	57	La hauteur maximale d'une construction principale de 12 mètres au point le plus élevé paraît démesurée et hors d'échelle par rapport au bâti existant de la commune.	NON							
Zone 2AUi	58	Avis défavorable. Le secteur doit être réétudié en référence à une meilleure analyse des espaces paysagers qui entourent le bourg. La hauteur maximale d'une construction principale de 45 mètres au point le plus élevé est hors d'échelle et inacceptable.	OUI	Le règlement est complété par les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi. Les règles sur la hauteur des constructions sont supprimées.	X			X		
Espaces naturels Zones N, NI et Nzh ENS et Zone Natura 2000	59	Le paragraphe relatif à la qualité urbaine et architecturale des matériaux en 2.2 est trop proche de celui de la zone urbaine et devrait faire l'objet de règles différentes, et plus appropriées au contexte naturel.	/							
Espaces agricoles Zones A, Am et Ap	60	La hauteur maximale autorisée en secteur A (15 m) et Am (7 m) paraît beaucoup trop importante.	NON	Les règles sur les hauteurs des constructions sont cohérentes avec la destination des bâtiments agricoles.						
	61	Concernant les matériaux de façades des édifices agricoles, favoriser l'utilisation du bardage en bois. L'emploi de bardage métallique est à proscrire.	NON	La commune ne souhaite pas favoriser le bardage bois pour les bâtiments agricoles.						
	62	En Ap, il n'est pas cohérent de permettre des constructions de type locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés par rapport à ce zonage.	OUI	La DDT exige que l'on autorise les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Néanmoins, le règlement de la zone Ap est complété : les ouvrages de superstructure sont interdits.	X			X		
	63	En règle générale, le traitement végétal et arboré des franges des constructions éventuelles en zones A et Am méritent d'être précisé et approfondi pour permettre une réelle insertion des projets dans le paysage.	OUI	Le règlement est modifié : la constitution d'une trame végétale arbustive épaisse de type « ceinture verte » est imposée aux nouvelles constructions en zone A et Am.	X			X		
	64	Les paragraphes relatifs à la qualité urbaine et architecturale des matériaux sont trop proches de celui de la zone urbaine et devrait faire l'objet de règles différentes, et plus appropriées au contexte naturel et agricole.	/							

	Servitudes	65	La carte des SUP MH et Sites fournie est peu lisible, très réduite; Pour mémoire, chaque élément d'un monument historique protégé génère un périmètre de protection de 500 mètres et non pas seulement le centre du monument. Elle doit donc être modifiée et beaucoup plus lisible, à une échelle différente. Voir l'Atlas des patrimoines du ministère de la Culture qui fait référence.	/	La carte des SUP au format A0 n'a pas été transmises à l'UDAP dans le dossier du PLU arrêté. Cette carte est présente dans le dossier de PLU.						
Avis de la Chambre d'Agriculture d'Île-de-France <i>Avis réservé</i>	Espaces agricoles Zones A, Am et Ap	66	La Chambre d'Agriculture n'est pas d'accord sur le zonage proposé entre A, Am et Ap. Les secteurs Am et Ap limitent trop fortement les nouvelles installations agricoles, alors qu'en tant qu'activité économique, l'agriculture doit pouvoir se développer et se diversifier, et que l'enjeu de la protection paysagère devrait privilégier l'implantation et l'insertion paysagère des aménagements agricoles en A, plutôt que la délimitation de zonages Am et Ap.	NON	Les élus de la commune ne souhaitent pas revenir sur la délimitation des zones A, Am et Ap, élaborée dans le cadre d'un travail en concertation entre la commune, le PNR et les services de l'État (DDT, ABF).						
		67	Le projet de zonage identifie les éléments à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il s'avère que certaines parcelles identifiées sont déclarées à la PAC. Les parcelles déclarées à la PAC en prairie ne doivent pas faire l'objet d'une identification au titre de l'article L153-23 du code de l'urbanisme puisque soumises à une protection au niveau national et départemental.	NON	Les parcelles identifiées à la PAC peuvent faire l'objet d'un classement au titre de l'article L151-23 dans le cadre du PLU.						
		68	En ce qui concerne l'encadrement des conditions de desserte par les réseaux (A 3.2.), un système d'assainissement ne devrait être imposé qu'aux constructions et installations qui le requièrent par leur nature.	OUI	Le règlement des zones agricoles A et Am est modifié : la desserte par les réseaux d'assainissement n'est imposée qu'aux constructions et installations dont la destination nécessite l'assainissement.	X			X		
	Population et logement	69	En zone A, le changement de destination de bâtiments localisés sur le plan de zonage est autorisé. Il serait nécessaire de préciser les destinations autorisées dans le règlement écrit qui permet de changer la destination des bâtiments identifiés au plan de zonage.	OUI	Le règlement du PLU est modifié pour préciser les destinations et sous-destinations autorisées dans le cadre du changement de destination des fermes : habitations, artisanat et commerce de détail, hébergement touristique, bureau.	X			X		
Avis du Centre Régional de la Propriété Foncière d'Île-de-France – Centre-Val-de-Loire	Espaces boisés	70	Ajouter au PADD : une orientation page 8, rédigée ainsi par exemple : « Préserver l'activité sylvicole : > Préserver et maintenir en état les accès aux massifs boisés. Etudier et déployer un réseau de chemins adapté à la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage, faute de quoi ces espaces ne pourront plus être entretenus, mis en valeur, sécurisés. Ces circulations sont certes peu fréquentes, mais très nécessaires, depuis les places de tri des bois jusqu'à la D915 (art. Lf 51-38 et Rf 51-48 du code de l'urbanisme et art. R.433-9 du code de la route). > Encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes (en substitution à une énergie fossile notamment- cf art. L. 101-2 7° du code de l'urbanisme). »	OUI	Le PADD est complété : « « Préserver l'activité sylvicole : > Préserver et maintenir en état les accès aux massifs boisés. > Encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquette, (en substitution à une énergie fossile notamment. »	X	X				
Avis du Conseil Régional D'Île-de-France <i>Avis favorable</i>	Emplacements réservés	71	Le projet de PLU prévoit une extension des terrains de sports à l'est du bourg sur le plateau. Il y a lieu de souligner l'extrême sensibilité paysagère de ces espaces en bordure de chemin et la vue qu'ils offrent sur le clocher de l'église. Les impacts paysagers devront donc être spécifiquement pris en compte et intégrés dans la programmation de ce projet.	OUI	La superficie de l'ER n°5 est divisée par deux et sa délimitation est inscrite au plus près des équipements scolaires existants.	X		X	X		
	Espaces naturels Zone N, NI et Nzh ENS et Zone Natura 2000	72	Les orientations en matière de tourisme mériteraient d'être précisées en lien avec les enjeux identifiés au sein du Parc naturel régional du Vexin français.	OUI	Les orientations en matière de tourisme sont déjà indiquées dans le PADD.						
Avis de l'Agence Régionale de Santé d'Île-de-France <i>Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques notamment concernant la protection de la ressource en eau et les nuisances sonores</i>	Protection de la ressource en eau et gestion des eaux	73	Le règlement du PLU (page 9) fournit la liste des captages d'eau potable et leurs périmètres de protection associés, ainsi que les arrêtés préfectoraux correspondants. Il conviendrait de compléter ces éléments en précisant que l'arrêté n°07-096 a été modifié par l'arrêté n°2018-1411 du 21 décembre 2018.	OUI	Le règlement est complété.			X			
	Ressource en eau	74	En ce qui concerne l'annexe relative aux servitudes (point 1.2), elle n'est pas complète. L'ensemble des captages et des périmètres ainsi que les dates des différents arrêtés doit être repris.	OUI	Les annexes sont complétées.						X
		75	Les différents périmètres de protection des captages sont reportés sur les documents graphiques à l'exception du PPI du forage de Chars à l'Albien. Il convient de compléter le document en ce sens.	OUI	Les annexes sont complétées.						X
		76	Les arrêtés préfectoraux doivent être annexés au PLU, ce qui n'est pas le cas dans les documents transmis.	OUI	Les annexes sont complétées.						X
		77	Concernant l'alimentation en eau potable, elle est assurée par le Syndicat Intercommunal des Eaux du Val de Viosne.	OUI	Le rapport de présentation est précisé.	X					
	Réseau d'assainissement des eaux usées	78	Concernant le réseau d'assainissement, deux systèmes de traitement des eaux usées cohabitent : un collectif et un autonome. L'assainissement collectif est géré par la commune qui assure la collecte, le transport et la gestion des eaux usées. Le projet de PLU n'évalue pas les besoins futurs ainsi que les capacités des réseaux à assurer ces besoins. Or, cet enjeu aurait dû être abordé dans le rapport de présentation et développé dans l'évaluation environnementale (effets cumulés).	OUI	Le rapport de présentation est complété : La station d'épuration actuelle est prévue pour 2 300 habitants (à confirmer). Le PLU délimite l'emplacement réservé n°6, d'une superficie de 6 300 m2, au bénéfice de la commune, en vue de l'extension de cette station d'épuration.	X					

	Gestion des eaux pluviales	79	Concernant les eaux pluviales, le règlement du PLU privilégie une gestion à la parcelle. Je note, page 152 du rapport de présentation, qu'un emplacement réservé est identifié dans le cadre de la création d'un bassin de retenue des eaux pluviales. Cette information aurait pu être précisée et mise en valeur dans le cadre de l'évaluation environnementale.	OUI	L'évaluation environnementale est complétée par la mise en exergue de l'emplacement réservé n°7 destinée à la création d'un bassin de retenue des eaux pluviales.	X						
		80	Les plans des différents réseaux doivent être annexés au PLU, ce qui n'est pas le cas dans les documents transmis.	OUI	Les annexes sont complétées.							X
	OAP n°1 Ferme du Clos Caillet	81	Dans le cadre des OAP définies, j'attire votre attention sur des projets de reconversion de bâtis agricoles à vocation d'habitat. D'anciennes zones de stockage liées à l'activité agricole (fioul, produits phytosanitaires, etc.) peuvent être à l'origine d'une pollution du sol. Dans tous les cas, la qualité des sols doit faire l'objet d'une attention particulière dans tout projet d'aménagement, notamment lors de changement d'usages. Il convient que la commune considère l'historique de tout site concerné par un projet urbanistique via une première recherche documentaire (archives, consultations des bases de données, etc.) afin de prendre en compte d'éventuelles pollutions des sols et d'éviter tout impact sur la santé humaine.	OUI	L'OAP n°1 est complétée par des recommandations sur l'analyse de la qualité des sols.	X					X	
	OAP n°2 du transfert de la minoterie en ZONE 2AUi	82	Ainsi, dans le projet de PLU (rapport de présentation, le cas échéant OAP, règlement), des recommandations sont à rappeler si l'existence d'une pollution était avérée, du type : « il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en oeuvre de mesures de gestion adaptées (cf. Note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués) ».	/	L'OAP n°2 couvre la zone est complétée par des recommandations sur l'analyse de la qualité des sols.	X					X	
	Prise en compte des risques naturels et des nuisances <i>Qualité de l'air</i>	83	Une attention particulière serait à apporter dans la partie « Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions » du règlement du PLU concernant la végétalisation des espaces verts afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques. Le guide d'information végétation en ville du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA), peut être utilement annexé au PLU.	OUI	La partie « Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions » du règlement de toutes les zones est complété. Le lien du site sur lequel est disponible le guide d'information végétation en ville du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) est mentionné dans le règlement.			X				X
	Prise en compte des risques naturels et des nuisances <i>Nuisances sonores</i>	84	Le dossier n'indique pas que la commune est concernée par les nuisances acoustiques d'une infrastructure de transport terrestre, et plus particulièrement par la RD915 (classée en catégories 3 et 4). Le règlement du PLU doit préciser les contraintes relatives aux isolations acoustiques liées à cette infrastructure pour les futures constructions. Ce périmètre doit également être repris dans les annexes.	OUI	Les dispositions générales du règlement sont complétées par la prise en compte des nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres.				X			
Avis du Conseil Départemental du Val-d'Oise <i>Avis favorable sous réserves</i>	Offre de soins	85	Le rapport de présentation indique que la commune dispose d'un cabinet médical (médecin-généraliste et chirurgien-dentiste), d'une maison paramédicale (kinésithérapeutes, infirmières, ostéopathe, psychologue, podologue, orthophoniste) et d'une pharmacie. Ces éléments sont intéressants, ils pourraient être complétés des structures proches dans les secteurs sanitaire et médico-social.	OUI	Le rapport de présentation est complété sous réserve de la disponibilité des données.	X						
	OAP n°1 Ferme du Clos Caillet	86	S'agissant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les demandeurs devront associer le Service Territorial Routier (STR) Vexin le plus en amont possible des projets.	OUI	Les porteurs de projet seront invités à prendre contact avec le STR Vexin.							
		87	Il est nécessaire de contraindre le stationnement longitudinal existant par la pose d'un potelet ou équivalent, pour conserver la visibilité en sortie de la propriété.	OUI	Les porteurs de projet seront invités à prendre contact avec le STR Vexin.							
	OAP n°2 du transfert de la minoterie en ZONE 2AUi	88	S'agissant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les demandeurs devront associer le Service Territorial Routier (STR) Vexin le plus en amont possible des projets.	OUI	Les porteurs de projet seront invités à prendre contact avec le STR Vexin.							
		89	Le demandeur devra fournir des épures de giration pour vérifier son bon raccordement à la RD 915.	OUI	Les porteurs de projet seront invités à prendre contact avec le STR Vexin.							
	Emplacements réservés	90	Aucun accès direct ne pourra être réalisé sur la RD 915 pour l'emplacement réservé n°2, d'une superficie de 700 m2, situé 2, rue des Écoles et destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement.	OUI	La commune a noté cette information.							
	Espaces naturels Zone N, NI et Nzh ENS et Zone Natura 2000	91	Il serait souhaitable d'inscrire l'ENS et les pelouses calcicoles qui en font partie dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale.	OUI	L'ENS et les pelouses calcicoles qui en font partie sont inscrits dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale.							
		92	L'espace naturel sensible (ENS) du Département comprend plusieurs pelouses calcicoles à préserver, situées au Nord du boisement, aux extrémités Est et Ouest. Ces pelouses calcicoles ne doivent pas être classés en EBC, ce qui compromettrait la préservation de ces sites.	OUI	Une pelouse calcicole intégrée au périmètre de l'ENS est classée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.	X		X	X			
		93	Le Département envisage la réalisation d'aménagement pour les randonneurs dans l'ENS. Or, la rédaction actuelle du règlement ne permettrait pas d'installation. Le règlement devrait être modifié pour permettre la réalisation des aménagements liés à l'ouverture au public de l'ENS ainsi que la réalisation de constructions liées.	OUI	Le règlement de la zone naturelle N est complété pour permettre la réalisation des aménagements liés à l'ouverture au public de l'ENS.	X			X			

Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers <i>Avis favorable sur :</i> - les règles de constructibilité en zone A, - les règles de constructibilité en zone N, dont le sous-secteur Nzh, - les STECAL en secteur NI, - la consommation liée à la nouvelle zone 2AUi (la consommation d'espaces agricoles de l'OAP « secteur de projet de la minoterie » est de 5 hectares environ)	Espaces naturels Zone N, NI et Nzh ENS et Zone Natura 2000	94	Réduire le périmètre du STECAL dans le bois de l'Épinette à la seule surface du projet touristique.	OUI	Le secteur NI du bois de l'Épinette est réduit à l'emprise des constructions existantes et d'une bande de 1000 m2 au sud. Le reste du secteur est classé en zone naturelle N.	X		X			
Avis de Réseau de Transport d'Électricité	Servitudes	95	Les lignes électriques haute tension précitées traversent les zones A, Am et Ap du PLU. La carte de localisation de ces lignes électriques pourrait être annexée au PLU. Les informations à faire figurer dans les servitudes pourraient être complétées. Le règlement des zones A, Am et Ap doit être modifié suivant les éléments précisés dans l'avis.	OUI	La carte est annexée au PLU. Les informations relatives aux servitudes de type I4 sont complétées avec les informations fournies. Le règlement des zones A, Am et Ap doit est modifié suivant les éléments précisés dans l'avis.	X			X		X

Modifications du PLU suite à l'enquête publique

NOM	INTITULÉ DE LA DEMANDE	OBJET DE LA DEMANDE	SUITE DONNÉE À LA DEMANDE	RÉPONSES / JUSTIFICATIONS APPORTÉES	DOCUMENTS DU PLU À MODIFIER					
					RP	PADD	PZ	REG	OAP	Annexes
M.MAITRE	OAP n°1 Ferme du Clos Caillet	M. MAITRE précise qu'il n'a pas demandé cette OAP. Il a reçu la visite de M. DAUVEL qui lui a dit que sa ferme était idéale pour un changement de destination et pour y créer des logements, car c'est la seule exploitation située en centre-bourg. Mais rien n'a été conclu, et il regrette de voir la Mairie agir (projet d'OAP} comme s'il était d'accord, ce qui est faux. Il a confié l'affaire à son avocat. S'il n'est pas intellectuellement contre le principe de transformer en logements des locaux agricoles qui ne sont plus utilisés, il veut garder la main sur la transformation de sa propriété et veut avoir toutes garanties sur ses exigences. Il refuse par exemple le démontage du hangar pour y installer des parkings. Il n'est donc actuellement pas vendeur de sa ferme, dans laquelle lui-même et son épouse veulent vivre jusqu'à leur mort, en continuant de pouvoir prendre les initiatives qu'ils désirent sur cette ferme qui leur appartient. M. MAITRE et ses filles admettent qu'ils ont pu noter quelques évolutions suite à leur courrier de mars 2019 et à leur rencontre avec le PNR. Mais cela ne leur paraît pas suffisant, et ils ont fait parvenir au commissaire enquêteur un courrier précisant leur position et leurs exigences. « Dans le cadre de l'ouverture de l'enquête publique concernant la mise en place du PLU de Chars, vous avez sollicité le 13 novembre dernier, une rencontre avec la famille MAITRE, dont Monsieur Jean MAITRE et son épouse sont propriétaires de la ferme du Clos Caillet, cette ferme étant classée opération d'aménagement programmée OAP dans le futur PLU. De nos échanges, nous vous confirmons : 1/ que les propriétaires habitent toujours la ferme, que leur projet à court et moyen terme est de poursuivre cette occupation, et qu'ils ne sont pas vendeurs. 2/ que la famille n'a aucun projet arrêté sur le devenir bâti et non-bâti des sections 250-251-et 341. 3/ que, toutefois, elle n'est pas opposée au classement en OAP de cet espace. D'ores et déjà, et après une étude rapide des différents documents constituant le PLU, et sans préjuger de leur analyse par un conseil juridique spécialisé, nous contestons les principales orientations structurant cette OAP et détaillées à la page 8 de l'annexe OAP du PLU, ainsi que le schéma l'illustrant : celles-ci doivent correspondre sans doute à un projet communal qui ne figure pas clairement dans le PLU, lequel n'est assorti d'aucun délai de réalisation. Vous trouverez ci-joint le schéma d'aménagement imposé que nous avons annoté de nos questionnements et commentaires, mettant en exergue les incohérences du projet. Par ailleurs, nous nous interrogeons sur l'opportunité« des espaces libres à maintenir» (en gris sur le schéma p.9 de l'annexe OAP) alors qu'ils sont bâtis sur 2 ou 3 façades, couverts, voire habités, ainsi que sue le caractère limité « des percements » (page 8 du document précité) dans un programme orienté vers l'accueil de logements ou d'activités: s'il s'agit pour la commune, d'accueillir un centre fermé pour mineurs en annexe de la maison d'arrêt d'Osny ou un centre de rétention pour migrants en annexe du Mesnil-Amelot, il serait intéressant de le préciser dans le PLU ! Enfin, si à l'instar de toutes les démarches que la famille MAITRE a menées depuis novembre 2017 sans amélioration du projet d'OAP de la ferme du Clos Caillet, celle-ci devait être maintenue en l'état à la suite de l'enquête publique en cours, nous souhaiterions savoir Si cette OAP pourrait être remaniée lors d'une modification du PLU, peut-être en même temps que celle de la minoterie, comme ce le fut annoncé lors de la réunion publique du 7 novembre dernier. Voici les éléments que nous souhaitions vous confirmer ou porter à votre connaissance. (...) ».	OUI	Le schéma d'aménagement de l'OAP et la légende associée sont précisés de manière à rendre plus claire et compréhensible la lecture cartographique des orientations de l'OAP.	X				X	
	Gestion des eaux pluviales	Ils abordent également la question des eaux de ruissellement en contrebas de la RD 188, en provenance de la ferme du Bois Franc et qui ont provoqué l'éboulement de son mur. Il a bien noté l'emplacement réservé prévu pour la création d'un bassin de rétention et voudrait des précisions sur les modalités, en particulier son emplacement et sa capacité, car ils craignent qu'il soit positionné trop bas pour être efficace.	OUI	La localisation de l'emplacement réservé n°7 est modifiée : parcelles ZD 3 et ZD 4.	X		X	X		

M. Jean-Jacques ROUX	Espaces urbains	« Je soussigné Mr ROUX Jean-Jacques, demeurant au 12 rue de la Groue, à Chars, demande la révision du PLU pour une zone constructible délimitée sur le plan cadastral n° 226. J'ai pour projet futur la construction (d'une maison) pour ma fille Nolwenn ROUX. La surface concernée est PLANE et touche le mur d'enceinte de la rue de la Groue. (voir plan joint dans le PV de synthèse). »	NON	Ce secteur est située en zone blanche de la Charte du PNRVF. Au regard des évolutions démographiques des dernières années (supérieures à +0,75% par an), le PLU de Chars ne peut pas permettre d'extension de la zone urbaine à destination de logements.						
Mme FIDANZA	Espaces urbains	Mme FIDANZA expose au commissaire enquêteur (et confirme le 3/12 sur le mail de la mairie) qu'elle souhaiterait acheter les parcelles n°199 et 200 situées en Ua pour y construire une maison, si la réglementation de la zone le lui permet. Elle souhaite connaître les contraintes qui lui seront imposées, et en particulier savoir s'il y a une distance minimale à respecter avec les parcelles voisines pour une construction qui serait en limite de propriété côté rue (distance avec ou sans ouverture).	OUI	Les parcelles AD 199 et AD 200, situées en zone Ua sont constructibles suivant les règles de la zone Ua.						
M. François ROUVIER et Mme Bénédicte ROUVIER	Espaces naturels Zone N, NI et Nzh	Visite lors de la permanence du 23/11/2019 : M. et Mme ROUVIER rappellent au commissaire enquêteur le projet détaillé et chiffré transmis à la Mairie en mai 2019, concernant la zone NI du Bois de l'Épinette » dont ils sont propriétaires, et s'étonnent que le projet n'ait pas été repris dans le PLU, sous forme d'une OAP par exemple. Ils confirment ce projet par une observation manuscrite : « Nous vous confirmons notre projet agro-écologique « maisons de campagne au cœur d'une forêt privée » et vous adresserons des précisions par mail. » Ils rappellent téléphoniquement le commissaire enquêteur le 11/12/2019 pour lui confirmer leur projet et annoncer la transmission d'un mail précisant leur projet. Ils demandent s'il est possible de prévoir dans les règlements de NI un élargissement de cette zone sur le terrain qu'ils possèdent, pour pouvoir y installer des habitations provisoires mobiles, en bois, déplaçables et pouvant accueillir des visiteurs pendant 2 ou 3 jours (voir mail transmis au commissaire enquêteur dans le PV de synthèse).	OUI En partie	Le secteur NI du bois de l'Épinette est réduit à l'emprise des constructions existantes et d'une bande de 1000 m2 au sud. Le reste du secteur est classé en zone naturelle N. Les habitations légères de loisir sont autorisées en zone NI.	X		X			
M. Gordan BEDJAI Pour le compte du CITIC (M.JOUSSEAUME)	Zone Ui	Il convient dans l'intérêt du site, de la zone d'activités des Neuf Arpents (zone Ui) d'autoriser l'activité de restauration qui est importante pour la réinstallation d'une moyenne surface alimentaire. Il serait incohérent de prévoir un règlement interdisant la restauration dans cette zone. Il demande donc de revoir et adapter le projet de règlement sur ce point. Il demande aussi à avoir toutes précisions sur la surface d'espaces verts, bâti et parkings, l'idée étant de ne pas pénaliser l'extension de la voirie parkings. Un bassin de rétention est-il nécessaire pour une simple extension (200 m2) de l'existant, l'extension ayant lieu en partie à la place de l'actuelle rampe de livraison.	OUI	Le règlement de la zone Ui est modifié pour permettre la destination « restauration ».	X			X		
M. Frédéric PUYPE	Espaces urbains	« Recours pour les projets de construction sur les parcelles 224 et 225 situées rue Dory. 1/ Parcelle 224 : le projet de construction est accolé à notre pavillon, entraînant ainsi la perte de sa valeur vénale. 2/ Parcelle 225 : le projet de construction s'effectue sur la limite de mon terrain. Ce dernier est d'une largeur de 7m, représentant une superficie de 190 m2 environ. Cette construction provoquerait un vis-à-vis très important sur mon jardin, mais surtout sur l'intérieur de ma maison. L'ensemble de mon terrain serait ombragé une grosse partie de la journée. De plus, il semblerait que le PLU n'autorise pas les constructions sur une bande de 25 mètres au-delà de la voie publique. Les conséquences de ces projets ne garantissent aucunement la préservation d'une vie privée, le respect de l'environnement, ainsi que celui du voisinage. Le projet de construction de la parcelle 224 étant envisagé, il serait souhaitable de conserver une séparation minimum afin de conserver le caractère individuel. Des fortes difficultés de stationnement apparaîtront, même si des stationnements sont prévus dans ces projets. L'ancienne maison située sur la parcelle 224 étant en cours de rénovation, apportera également des difficultés supplémentaires au vu de la largeur de la rue Dory. »	/	Les parcelles AE 224 et AE 225, comme toutes les parcelles classées en zone Ub, sont constructibles suivant les règles de la zone Ub.						

Mme Claudine STOVE-TEXIER	Espaces urbains	Visite à la permanence du 13/12/2019. Mme STOVE TEXIER indique qu'elle est propriétaire de l'ancienne usine de lin, qui n'est plus habitée, et dont elle loue les bâtiments pour des activités non polluantes (archives, meubles ou plans de travail et cuisines). Les baux qui la lient à ses locataires sont du type « baux de remise » d'une durée de 2 ans, et qui arrivent en même temps à échéance. Elle est donc libre de décider de 2 ans en 2 ans, si elle les renouvelle ou les résilie. Les locaux (parcelles 206 et 208), proches du centre bourg, à 800 m de la gare, peuvent donc potentiellement devenir une OAP de transformation en logements, et elle n'est pas opposée à ouvrir la porte à une négociation visant à céder à terme les locaux pour les transformer en logements, mais elle veut en négocier les modalités, pour avoir l'assurance du maintien ultérieur d'un cadre de vie agréable. Courrier du 7/12/2019 transmis au CE : « Lors de la première présentation en novembre 2016, d'un projet de PLU sur notre commune de Chars, j'avais été contactée par M. DAUVEL dans l'objectif d'une possible OAP de logements dans l'ancienne usine de lin qui m'appartient au 69 bis rue du Clos de Chars. Mes locaux sont actuellement loués en baux de remise (entrepôts) de 2 ans, renouvelables ou non à cette échéance. Toutefois, je ne serais pas opposée au principe d'un changement de destination de cet immeuble, transformable éventuellement en logements dans un futur non déterminé, et je souhaiterais être contactée pour en discuter. »	OUI	Les bâtiments de l'usine de lin, situés en zone Nzh, sont identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère et environnementale du site. En zone naturelle, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Dans le cadre du changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées sont habitations et hébergement touristique. L'extension des bâtiments existants n'est pas autorisée.	X		X	X		
	Ressource en eau	Elle aborde également la question du Pont de Clochard, qui s'est affaissé et entrave le cours de la Viosne. L'eau ne s'écoule plus de façon satisfaisante, et les orages ou fortes pluies y provoquent des inondations sur ses terrains. Le problème, selon elle, est connu, et elle veut savoir ce qu'il est prévu de faire pour y remédier.								
M. QUILLET	Espaces agricoles Zones A, Am et Ap	Il a placé sa ferme en « autres destinations » et demande si cela est cohérent en cas de vente ou de transformation de son bien. En cas de vente, un changement de destination est-il réalisable (transformation en logements) et peut-il donner toutes garanties sur ce point à son éventuel acquéreur ?	OUI	La ferme du Bois Franc est identifiée au plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Les destinations et sous-destinations autorisées sont précisées dans le règlement : habitations, artisanat et commerce de détail, hébergement touristique, bureau	X			X		
	Espaces urbains	Est également abordée la question de la superficie des abris de jardin, dont la superficie prévue dans le PLU est insuffisante et doit être portée à 15 m2.	NON	Les constructions dont la superficie est supérieure à 15m2 et inférieure ou égale à 20 m2 sont considérées comme des annexes. Elles sont autorisées dans les zones Ua et Ub, suivant les règles associées.						
	Espaces naturels Zone N, NI et Nzh	M. Gilles WAGNON voudrait savoir si le règlement de NI dans le projet de PLU lui permettra d'y construire une maison à destination de son fils sur le terrain de 4500 m2. Dans la négative, il demande s'il est possible d'adapter le règlement pour permettre cette construction.	NON	En zone NI, Seuls les changements de destinations et les extensions des constructions existantes à destination de logement, d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées. L'extension d'une construction existante ne doit pas dépasser 20% de la surface de plancher de la construction à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m2 maximum. L'extension d'une construction existante n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU. La zone NI est entièrement située en zone blanche de la Charte du PNRVF, ce qui signifie qu'aucune extension de l'urbanisation n'est possible dans ce secteur. Les nouvelles constructions ne peuvent être autorisées.						
		M. Frédéric WAGNON confirme que la ferme et les bâtiments agricoles ont aujourd'hui perdu toute activité. Il indique qu'il n'est pas intéressé par une remise en état de la grange, qui serait d'une part trop coûteuse, et qui risquerait d'autre part d'augmenter lourdement ses impôts locaux, sans bénéfice particulier. Sa question est de savoir, dans l'hypothèse où il déciderait un jour de partir et de vendre sa propriété (à un promoteur ou autre), s'il peut présenter sa propriété à son acquéreur en lui assurant qu'il a la possibilité de la transformer en logements (changement de destination de cette ferme). Il souhaite être contacté pour connaître les contraintes et le cahier des charges de cette démarche.	OUI	En zone NI, les changements de destinations et les extensions des constructions existantes à destination de logement sont autorisés.						

M. Paul DEZERIAUD	Espaces urbains	« Je suis propriétaire d'un terrain de 980 m2 sur lequel j'ai fait construire une maison en 1985 à l'adresse précitée. Hier, j'ai appris qu'une partie de mon terrain (environ 200 m2) a été classée «FRANGE HUMIDE». A quoi cela correspond-il ? Pouvez-vous m'informer ? À titre d'information, je n'ai jamais connu d'inondation sur mon terrain. Cette partie qui a été classée « FRANGE HUMIDE » est mon jardin. Les tomates y poussent bien. Je tiens à dire que toutes les propriétés de la rue du Clos de Chars ont été classées comme moi en FRANGE HUMIDE : aucune n'a été informée. Qui a décidé ce classement en FRANGE HUMIDE ? Je conteste cette mention. »	NON	Les parcelles de la rive est du Clos de Chars sont classées en zone Ub, en limite des zones Nzh et N. Un axe de ruissellement délimité au plan de zonage long les fonds de parcelles. Afin de répondre à l'objectif du PADD de conserver les qualités paysagères des secteurs de pavillonnaires récents (secteurs jardinés et ambiances verdoyantes des rues), en zone Ub, les constructions principales s'implantent dans une bande comprise entre 5 et 25 mètres de la voie ou de l'emprise publiques. Au delà de la bande des 25 mètres des voies ou emprises publiques, seules les extensions des constructions principales, les abris de jardins et les piscines sont autorisées. Afin de répondre à l'objectif du PADD de préserver et d'améliorer la qualité environnementale et paysagère des secteurs humides aux franges du bourg, aucune construction n'est autorisée dans les franges humides délimitées au plan de zonage. L'objectif du PLU est de permettre la densification des espaces urbains tout en préservant les qualités architecturales, urbaines, paysagères et environnementales du bourg. Dans ce cadre, le PLU permet de densifier les espaces urbains par la production de 144 nouveaux logements par la transformation des résidences secondaires en résidences principales, la mobilisation des logements vacants, les changements de destination dans le secteur de projet et les constructions neuves dans les dents creuses des espaces urbains.						
M. Sergio FERNANDES	Espaces urbains	« Par la présente, je vous informe que j'ai assisté à la dernière réunion publique du 7 novembre 2019. Il a été abordé le sujet des 4 zonages. Par contre, concernant la rue du Clos de Chars. personne n'a abordé le sujet des franges humides. M. le Commissaire en est témoin. J'aimerais savoir: qu'est ce qu'une« frange humide» ? Sur le PLU, on n'y voit pas ce qu'on peut faire dessus. Qui a décidé de créer cette zone qui n'existait pas ? Pourquoi la rue n'est-elle pas informée de ce changement ? 26 parcelles sont concernées. Il me semble qu'on n'a pas abordé les sujets qui fâchent. Pourquoi limiter les constructions avec la bande des 25 m ? Comment la commune va-t-elle pouvoir s'agrandir en se limitant elle-même ? En conclusion: beaucoup d'énergie dépensée à faire des réunions, consultations, etc ... Alors qu'il aurait été très simple d'INFORMER les habitants concernés par la frange humide. Les personnes vont se réveiller, mais sûrement trop tard ».	NON	IDEM						
Mme Sylvie FERNANDES	Espaces urbains	« Par la présente, je vous informe des caractères contradictoires des différents éléments du PLU. Dans le PADD, la commune doit contenir l'urbanisation à la partie déjà urbanisée, notamment dans le secteur autour de la gare ferroviaire. Il s'avère que dans ce secteur, approximativement 8000 m2 de terrain peuvent être exploités pour de nouvelles constructions. Il est d'ailleurs précisé dans le résumé non technique la possibilité de construction dans les dents creuses de 12 logements. Réellement, cela n'est pas réalisable du fait que la mairie se fixe des limites avec la bande de 25 m de constructibilité et la création de la frange humide qui rend plus complexes les différents projets. Donc, on ne peut pas prétendre à densifier des zones urbanisées pour répondre aux exigences de la SDRIF et en même temps accepter les recommandations des Bâtiments de France, qui se contentent de l'immobilisme ».	NON	IDEM						
M. Serge ROMAN	Espaces urbains	Propriétaire des parcelles AR 168, 169, 170, 171 et 172, j'ai appris que certaines parcelles étaient en zone humide le jour du dépôt du projet pour la construction de pavillons, et d'interdiction de création de route pour l'aménagement et la desserte des pavillons. Le vendredi 13 décembre, à 11h du matin, la Société Sacone m'a prévenu par téléphone, alors que depuis plusieurs mois, on négocie avec la mairie. »	NON	IDEM						

M. Christian OGER	Espaces urbains	« Propriétaire de ce terrain depuis 1982, j'ai appris par un voisin une réunion concernant le PLU, n'ayant reçu aucun courrier ni aucune visite de qui que ce soit. Etant classé en zone Frange Humide sur la totalité de ma maison, celle-ci n'aura plus aucune valeur : perte sèche de toute une vie. Et que se passera-t-il en cas de sinistre ? Exemple : incendie. Plus de droit de reconstruire. Et en ce qui concerne les assurances incendie, ceci implique une surprime. Qui a défini les zones humides, et sur quels critères ? et les distances? A savoir que toute la zone située rue du Clos de Chars est humide depuis le bout de la rue. En outre, nous n'avons jamais subi d'inondation depuis l'acquisition de ce terrain en 1982, soit 36 ans. Je tiens également à vous prévenir que l'ensemble des propriétaires de la rue du Clos de Chars n'est pas informé du projet. Donc, si vous adoptez ce projet, ma propriété n'aura plus aucune valeur. Ai-je droit à un dédommagement de l'Etat, ou à une aide ? » « Suite à la réunion du 13 décembre 2019 à la Mairie de Chars en ce qui concerne le PLU. Je vous informe n'avoir en aucun cas été mis au courant de celui-ci et n'avoir été informé que par un voisin de la dernière réunion. Etant directement impacté par la zone frange humide, je vous demande de gérer ce problème auprès des services concernés, afin de faire reculer ce projet et de l'annuler. En outre, aux diverses réunions, personne n'aborde les vrais sujets concernant cette zone de frange humide concernant les propriétaires. »	NON	IDEM							
M. et Mme CHAVANES-ANCHELOT	Espaces urbains	« Bonjour, Nous sommes monsieur et madame Chavanes Anchelot, demeurant au 7 impasse de la Gare à Chars. Nous venons d'apprendre via des voisins de la décision de placer notre terrain en frange humide. Nous ne comprenons pas pourquoi cela, alors que nous sommes propriétaires depuis 2013, et pourtant, nous n'avons jamais été informés de cela. De plus, nous n'avons jamais été conviés à des réunions qui portent sur ce sujet. Nous trouvons cela inadmissible de ne rapprendre qu'aujourd'hui, et de plus, par des voisins. Sachez que nous sommes très mécontents. Cordialement »	NON	IDEM							
M. Fabrice NEVES	Espaces urbains	« Bonjour, pourriez vous me dire ce qu'est une Frange Humide? J'aimerais avoir plus d'informations sur ce point Merci d'avance pour votre réponse».	NON	IDEM							
Remarques du commissaire enquêteur	Population et logements	Le commissaire enquêteur demande une évaluation précise des besoins futurs et des capacités du réseau assainissement nécessaires pour assurer la production de ces nouveaux logements.	OUI	Le rapport de présentation est complété : La station d'épuration actuelle est prévue pour 2 300 habitants (à confirmer). Le PLU délimite l'emplacement réservé n°6, d'une superficie de 6 300 m2, au bénéfice de la commune, en vue de l'extension de cette station d'épuration.	X						
		Le commissaire enquêteur souhaiterait avoir une actualisation des éléments suivants, au jour de la clôture de l'enquête, fin 2019 - le nombre de logements construits entre 2012 et 2019 et le solde à produire entre 2020 et 2030. - la population à la fin de l'année 2019 et le nombre de nouveaux habitants à recevoir d'ici 2030.	/	Le projet d'accroissement démographique et de production de logements est fondée sur les données de logements et de population, actualisé avant l'arrêt du PLU, mi-2019.							
	OAP n°1 Ferme du Clos Caillet	Le propriétaire de la ferme, M. MAITRE, a manifesté son désaccord sur les modalités prévues pour la transformation de sa ferme (cf le PV des observations du public), et il n'est actuellement pas vendeur.	/	L'OAP n'oblige pas le propriétaire a transformer sa ferme.							
	OAP n°2 du transfert de la minoterie en ZONE 2AUi	M. MAURET, propriétaire de la Minoterie des Moulins de Chars, a indiqué qu'il n'était toujours pas propriétaire de la zone 2AUi dans laquelle l'OAP prévoit de transférer la minoterie, et qu'il avait des difficultés à acquérir ce secteur. Il n'est donc pas du tout certain, à ce jour, que ce projet va se réaliser sur la zone prévue. Il demande si un autre secteur est disponible sur Chars et a commencé de prospecter en dehors de la commune.	/	La commune prend en compte cette information.							
	OAP n°3 relative aux espaces publics	Le commissaire enquêteur aurait aimé avoir des précisions sur le nombre de parkings prévus, les places destinées aux voitures et aux cycles, l'insertion paysagère, la qualité du sol...	/	L'OAP ne peut être plus précise alors que le projet de la commune reste à préciser.							
	Emplacements réservés	Le commissaire enquêteur demande de préciser le projet d'agrandissement de la station d'épuration prévu par l'emplacement réservé n°6.	/	L'emplacement réservé n°6, d'une superficie de 6 300 m2, au bénéfice de la commune, vise à permettre l'agrandissement futur de la station d'épuration. Le projet n'est pas encore à l'ordre du jour.							
Le commissaire enquêteur demande de préciser l'emplacement exact de l'emplacement réservé n°7, d'une superficie de 4600 m2, destiné à la création d'un bassin de retenue d'eaux pluviales.		OUI	Le figuré des emplacements réservés est modifié de manière à être plus lisible sur le plan de zonage.			X					

Espaces naturels Zone N, NI et Nzh	Les projets de loisirs prévus en NI ne sont pas développés dans ce dossier (voir les observations de M. Mme ROUVIER et M. WAGNON sur leurs projets respectifs en zone NI).	/	Les secteurs de la Chapelle de Neuilly et du bois de l'Épinette sont classés en zone NI. Les changements de destinations et les extensions des constructions existantes à destination de logement, d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique y sont autorisées. Les habitations légères de loisirs y sont également autorisées en zone NI.						
Relations avec la SNCF	Le commissaire enquêteur mentionne la conversation téléphonique qu'il a eu avec M. LOURDUN concernant le projet de modernisation de la voie ferrée Serqueux-Gisors et d'installation d'écrans acoustiques le long de la vole traversant Chars, qui vont forcément avoir un impact sur l'organisation et le fonctionnement de la commune. M. LOURDUN (Chargé de Projets SNCF réseau) confirme que ce projet de modernisation a été déclaré d'utilité publique le 18/11/2016 et qu'il prévoit la construction d'écrans acoustiques sur Chars, de 2,5 à 3,5 m de haut, et d'une longueur de 380 m (le long de la voie VI) et de 140 m (voie V2). Il indique qu'il a reçu le courrier en date du 8/11/2019 de l'ABF M.BELLON donnant sur ce projet un accord assorti de diverses prescriptions, et que, en conséquence, les travaux vont commencer dans le 1er semestre 2020 pour une mise en service en Novembre 2020. Il précise que la modernisation va consister en un changement des rails (pose de rails soudés) et des ballasts (en béton), ce qui permettra d'atténuer (gain de 3 dB) l'impact sonore des trains, qui seront en outre équipés de roues plus silencieuses (suivant norme européenne). Il y aura entre 12 et 20 trains par jour (sur 24 heures) qui passeront à 110 km/h, d'une longueur entre 750 et 1000 m, et qui permettront de doubler la voie le Havre-Valenton pour assurer le transport du fret depuis le Havre. M. LOURDUN indique qu'il ne reste à définir que les modalités de la végétalisation des écrans acoustiques, ce qui sera discuté avec Mme le Maire. À une question du CE sur les terrains de l'ancienne gare marchandises, appartenant à la SNCF, M. LOURDUN répond que leur vente n'est pas à l'ordre du jour et que la SNCF ne souhaite pas s'en séparer.	/	La commune prend en compte cette information.						